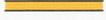


### Planzeichen als Festsetzung

-  Geltungsbereich der Planänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
-  öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB) mit Pfeil: Grenzbebauung der Garagen zwingend vorgeschrieben
-  private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten Grundstück Nr. 2 (Ver- und Entsorgungsleitungen)

### Nutzungsschablone

WA	U+E+D U+E+1	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	WH max. 8,0 m	Bauweise	max. Wandhöhe

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Anlagen für Verwaltung (Nr. 3) sowie die Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 17 und 19 BauNVO)
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§ 17 und 20 BauNVO)

#### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

-  U + E + D Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl als Höchstgrenze bei Ausführung als Sattel- und Walmdach
-  U + E + 1 Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze bei Ausführung als Zeltdach (kein Dachausbau zulässig)

#### Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

WH max. 8,00 m max. Wandhöhe taleits 8,00 m über natürlichem Gelände

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

 offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

#### Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

#### Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten (sh. auch Hinweis zur Regenwassernutzung).

### Festsetzungen Grünordnungsplan (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Hierauf sind mittel- und großkronige heimische Laubbäume und heimische Sträucher zu pflanzen.

Als mittel- und großkronige, einheimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche. Diese sind in einem Abstand von 15 m (großkronige Bäume, Stammumfang 16 - 18 cm) und 8 m (mittelkronige Bäume, Stammumfang 12 - 14 cm) innerhalb der Gartenflächen zu pflanzen.

Als heimische Sträucher sind zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Purpurweide, Ohrchenweide. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 - 7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen.

 neu zu pflanzende Bäume

### Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten:

- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel un der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen (Durchführung Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.
- Sofern in die Höhlenbäume auf Flurstück 160 (Straße "Am Lindenbaum") eingegriffen wird, sind pro Höhlenbaum jeweils zwei Nistkästen und ein Fledermauskasten an Bäumen in der näheren Umgebung auszubringen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

#### Abstandsregelung

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird.

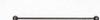
#### Dachgestaltung

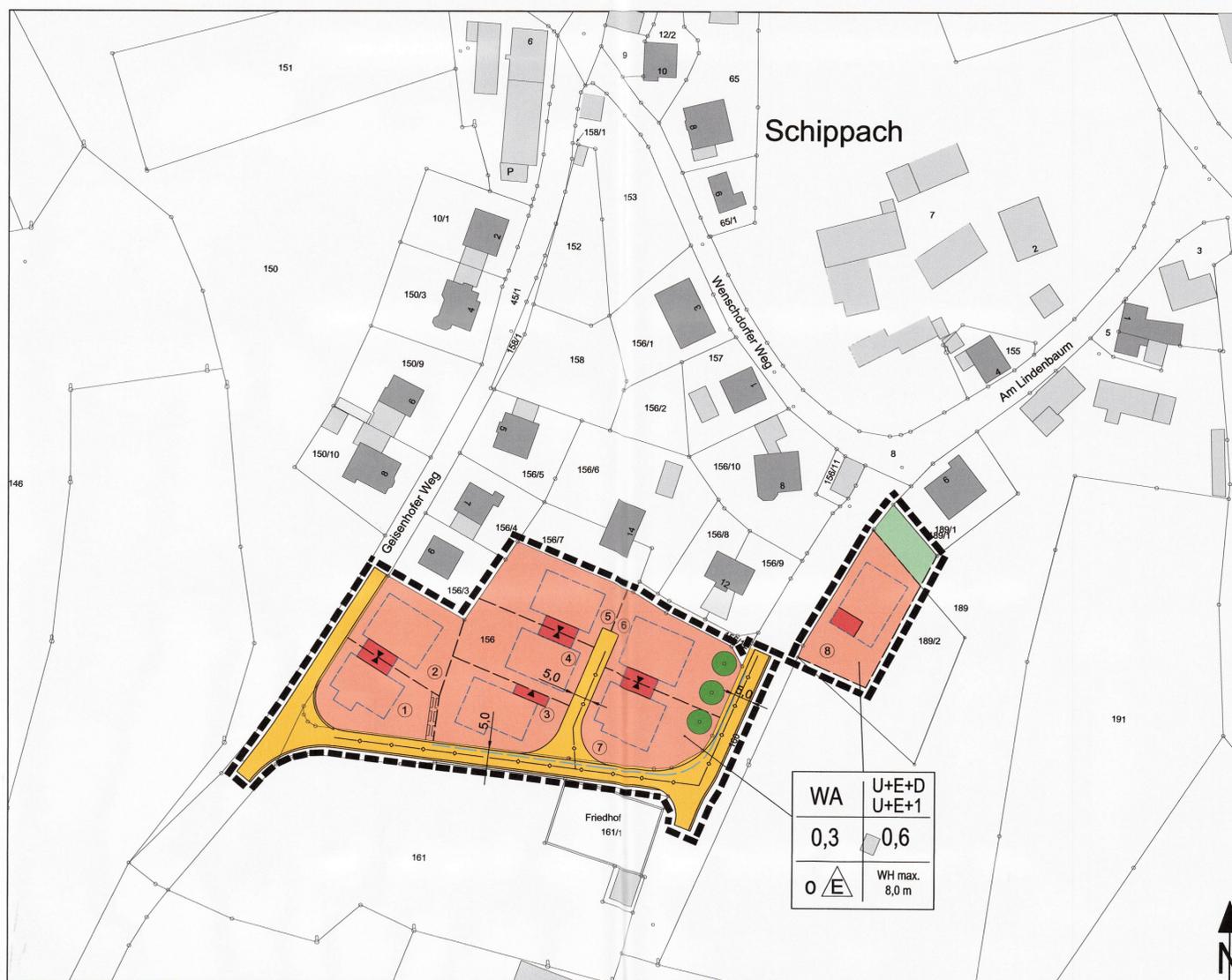
Satteldach, Dachneigung 30° bis 45°, Kniestock bis 0,50 m  
Walmdach, Dachneigung 30° bis 40°, Kniestock bis 0,50 m  
Zeltdach, Dachneigung 10° bis 25°

#### Garagen/Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen, offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück zulässig. Dachneigung der Garagen/Carports entsprechend dem Wohngebäude, Flachdächer sind abweichend zur Neigung des Wohngebäudes zulässig.

### Planzeichen als Hinweis

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
- 156 Flurstücksnummer
-  Nummerierung der geplanten Baugrundstücke
-  geplante Ver- und Entsorgungsleitungen
-  bestehender Wegseitengraben (wird im Zuge der Erschließung verlegt)



### Hinweise

#### Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen. Ausdrücklich hingewiesen wird auf Art. 7 DSchG. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

#### Schalltechnischer Orientierungswert

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet (WA): tags 55 dB(A), nachts 45 (40) dB(A)  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.

#### Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen (sh. auch Festsetzung zum Niederschlagswasser).

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) müssen dabei beachtet werden. Beim Landratsamt Miltenberg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen.

#### Landwirtschaftliche Nutzung

Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.Nr. 15, Gemarkung Schippach, ist gegebenenfalls mit betriebsbedingtem Geruchs- und Lärmbelästigung zu rechnen. Von den umliegenden Acker- und Wiesenflächen ist durch die Verwendung von organischem Dünger (Gülle und Mist) gegebenenfalls mit Geruchs- und Lärmmissionen zu rechnen.

#### Wasserversorgung

Das Baugebiet befindet sich im Randbereich der Trinkwasserversorgung. Aufgrund der Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen bewegt sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung an den Hochpunkten in einem kritischen Bereich. Sollte der Druck für die jeweilige Gebäudetechnik nicht ausreichen, so müssen private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Betreiber (Eigentümer) eingebaut werden.

### Gewässer und Wasserabfluss

Ca. 100 m östlich der Fl.Nr. 189/2 verläuft das Gewässer III. Ordnung „Schippach“. Ein Überschwemmungsgebiet ist hierfür nicht festgesetzt bzw. vorläufig gesichert. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist bei Starkniederschlag mit einem breitflächigem Abfluss bergseitig der Bauplätze zu rechnen.  
Am Rande des Baugebiets entwässert ein Wegseitengraben (sh. Eintrag im Planteil). Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben existiert nicht. Erforderliche Maßnahmen zum Graben und Einzugsbereich werden mit der Ausbaumaßnahme festgelegt.

### Stromversorgung

In der Straße „Am Lindenbaum“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen der Bayerwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache.

### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG



### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BERGÄCKER" (STADTEIL SCHIPPACH) - ERWEITERUNG

#### Erweiterung im Bereich der Fl.Nr. 156 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 45/1, 160 und 189 Gemarkung Schippach

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg M 1 : 1.000  
Planstand: 18.07.2018/P.B.



C	19.02.19	redaktionelle Ergänzung zur Nutzungsschablone	P.B.
B	06.12.18	Änderungen gem. Beschlüsse nach zweiter Auslegung (Zahl der Vollgeschosse)	P.B.
A	21.09.18	Änderungen gem. Beschlüsse nach erster Auslegung	P.B.
Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 21.02.2018 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Bergäcker" (Stadtteil Schippach) beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 156 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 45/1, 160 und 189 der Gemarkung Schippach. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2018 hat gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschl. 31.08.2018, in der Fassung vom 21.09.2018 nochmals gem. § 4a Abs. 3 Sätze 1 - 3 BauGB in der Zeit vom 09.10.2018 bis einschl. 23.10.2018 und in der Fassung vom 06.12.2018 in der Zeit vom 21.01.2019 bis 05.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2018 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und nochmals mit Schreiben vom 26.09.2018 und 08.01.2019 gem. § 4a Abs. 3 Sätze 1 - 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg zur Verfügung gestellt.

Der Bauausschuss hat den Erweiterungsplan in der Fassung vom 06.12.2019 mit einer redaktionellen Ergänzung bei der Nutzungsschablone in der Legende und im Planteil gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.02.2019 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung des Erweiterungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Miltenberg, ...24. APR. 2019

Dem...1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 24. APR. 2019

Dem...1. Bürgermeister

Der Erweiterungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab ...24. APR. 2019... öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am ...24. APR. 2019... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Plan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ...24. APR. 2019... in Kraft getreten.

Miltenberg, ...24. APR. 2019

Dem...1. Bürgermeister